

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENGALIHAN FUNGSI
RUMAH SEWA SEBAGAI WARUNG**

(Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)

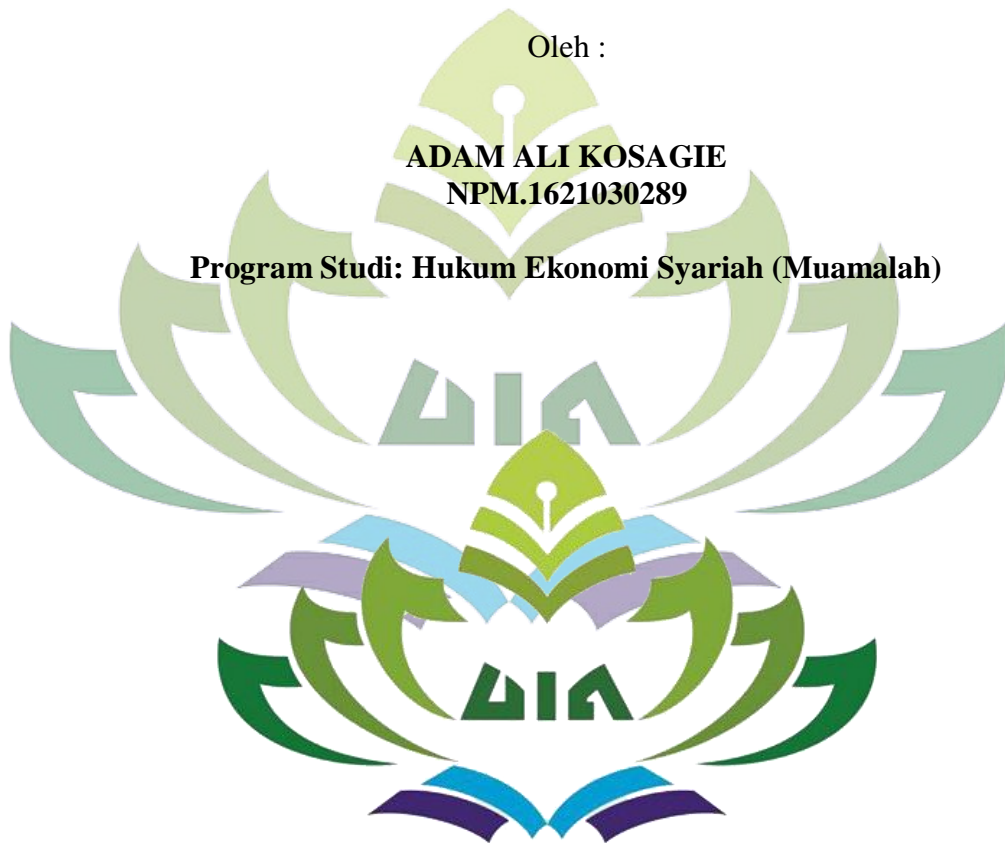
SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S.H
dalam Ilmu Syariah**

Oleh :

**ADAM ALI KOSAGIE
NPM.1621030289**

Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441H/2020M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENGALIHAN FUNGSI
RUMAH SEWA SEBAGAI WARUNG**

(Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi
Syarat-syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S.H)
dalam Ilmu Syariah**

Oleh :

**ADAM ALI KOSAGIE
NPM.1621030289**

Program Studi: Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Pembimbing I: Drs. H. Mohammad Rusfi, M.Ag.

Pembimbing II: Fathul Mu'in, S.H.I.,M.H.I.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441H/2020M**

ABSTRAK

Sewa menyewa adalah salah satu contoh hubungan manusia satu dengan manusia lainnya. Dalam sewa menyewa menyebabkan perikatan yang menghubungkan antara pihak-pihak yang bersangkutan. Perikatan ini memiliki status hukum yang bertujuan menjamin pelaksanaan selama perjanjian masih berlangsung. Sewa menyewa dalam fiqh disebut *Ijarah*, menurut bahasa berarti upah, ganti atau imbalan. Didalamnya terdapat pengertian yang meliputi imbalan atas pemanfaatan barang atau kegiatan. Transaksi di dalamnya juga meliputi aturan baku seperti rukun, syarat maupun barang atau jasa yang menjadi objek sewa menyewa. Penelitian ini berawal dari pengalihan fungsi rumah sewa yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan, yang merombak rumah sewaan menjadi warung tanpa ada kesepakatan di awal yang sehingga dapat menimbulkan kurangnya informasi bagi salah satu pihak. Rumusan masalah pada penelitian ini adalah Bagaimana sistem pengalihan fungsi rumah sewa sebagai warung di masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan dan Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap pengalihan fungsi rumah sewa sebagai warung di masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan. Adapun tujuan adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung di Masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung di Masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan pendekatan deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara. Kemudian data yang diperoleh diolah melalui editing dan sistematisasi data sehingga menjadi bentuk karya ilmiah yang baik. Sedangkan analisis data dengan menggunakan kualitatif dengan pendekatan berfikir deduktif dan induktif. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan Tinjauan hukum Islam Terhadap Sewa Rumah di yang telah dilakukan masyarakat di kelurahan tanjung harapan Kecamatan Kotabumi Selatan adalah dimana *Mu'jir* menyewakan rumah kepada *Musta'jir* yang mana pada transaksi akad tersebut tidak ada perjanjian yang menyatakan bahwa rumah tersebut akan di alih fungsikan sebagai warung dan adanya perombakan secara permanen dari pihak penyewa yang dapat menimbulkan kesalah pahaman antara salah satu pihak dan dapat menimbulkan kerugian karena adanya perubahan bentuk rumah yang disewakan tersebut, dan Tinjauan hukum Islam tentang pengalihan fungsi rumah sewa sebagai warung yang telah terjadi di kelurahan tanjung harapan Kecamatan Kotabumi Selatan ditinjau dari Hukum Islam adalah *Haram* atau tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara' dimana pengalihan fungsi objek sewa yang dapat merugikan salah satu pihak dimana kegiatan tersebut melanggar ketentuan awal perjanjian kedua belah pihak. Penyebab terjadinya pengalihan fungsi objek sewa rumah sebagai warung adalah kurangnya pemahaman sehingga praktik tersebut tidak sesuai dengan harapan dan kehendak yang akan dicapai dari akad tersebut antara kedua belah pihak.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Adam Ali Kosagie

NPM : 1621030289

Jurusan/Prodi : Muamalah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung** (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusunana sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka bertanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusunan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 6 Juli 2020

Penulis

Adam Ali Kosagie

1621030289



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

**Alamat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Tlp (0721)
703289**

HALAMAN PERSETUJUAN

Tim pembimbing, setelah mengoreksi dan memberikan masukan-masukan
secukupnya, maka skripsi saudara :

Nama : **Adam Ali Kosagie**
Npm : **1621030289**
Fakultas : **Syariah**
Jurusan : **Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**
Judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENGALIHAN
FUNGSI RUMAH SEWAAN SEBAGAI WARUNG (Studi
Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi
Selatan)**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqosyah Fakultas
Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. Mohammad Rusfi, M,Ag.

NIP. 195812071987031003

Fathul Mu'in, S.H.I.,M.H.I.

NIP. -

Mengetahui

Ketua Jurusan Muamalah

Khoiruddin, M.S.I

NIP. 197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

**Alamat : Jl. Letkol H.Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Tlp. (0721)
703289**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG
PENGALIHAN FUNGSI RUMAH SEWAAN SEBAGAI WARUNG (Studi
Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)”** disusun
oleh **ADAM ALI KOSAGIE, NPM : 1621030289, Program Studi Hukum
Ekonomi Syariah (Muamalah)**, Telah di Ujikan dalam sidang Munaqasyah di
Fakultas Syariah UIN Raden Intan pada Hari/Tanggal : 16 Juli 2020

Tim Penguji

Ketua	: Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I.	(.....)
Sekretaris	: Juhrotul Khulwah, M.S.I.	(.....)
Penguji I	: Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S.Ag. M.H.	(.....)
Penguji II	: Dr. H. Mohammad Rusfi, M.Ag.	(.....)
Penguji III	: Fathul Mu'in., S.H.I., M.H.I.	(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah

Dr. H. Khairuddin Tahmid, M.H.

NIP. 196210221993031002

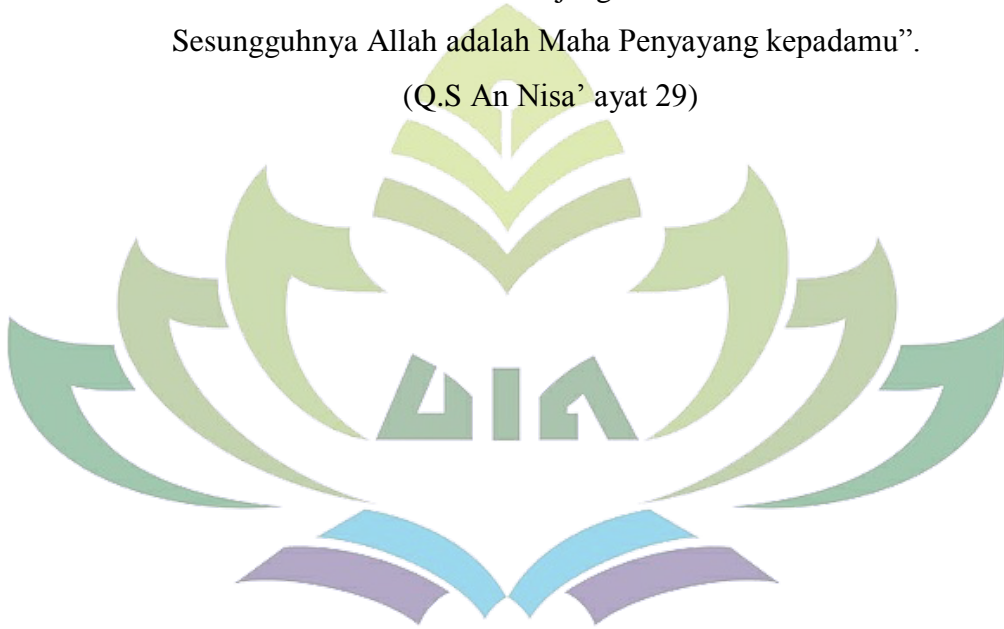
MOTTO

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

(Q.S An Nisa’ ayat 29)



PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim.

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya. Sebuah karya sederhana namun butuh perjuangan dengan bangga penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Bapak dan Ibuku tercinta

Ali Hasyim dan **Devi Ariani**, Kupersembahkan karya sederhana ini kepada orang yang sangat kucintai. Bapak dan ibuku tanda bakti dan rasa terima kasih yang tidak terhingga kupersembahkan karya kecil ini kepada kalian, yang selalu mendoakan dalam berbagai hal, berjuang penuh keiklasan demi anaknya, yang memberi cinta kasih yang tiada terhingga yang tidak mungkin dapat kubalas hanya dengan kata cinta dan persembahan. Semoga ini dapat menjadi bagian kecil dari kebahagiaan kalian. Engkaulah inspirasiku di saat aku rapuh.

2. Teruntuk adik-adikku

adik-adikku yang telah mendukung dan selalu menyemangatiku Selpi Madina, Bintang Ali Akbar, dan Bima Arya Kusuma yang menjadi pelipur lara ketika penulis berada di titik jenuh dan semoga kelak kita dapat membahagiakan kedua orang tua kita

3. Teruntuk sahabat-sahabatku

Sahabat-sahabatku yang senantiasa menemaniku semasa perkuliahan Ratih Handayani, S.H., Rama, Faris, Afdhol, Abung, Arfani, Adji, Teo, Aldriansyah, dan lainnya. Tetaplah berada di jalan yang benar dan semangat untuk meraih kesuksesan.

RIWAYAT HIDUP

Adam Ali Kosagie, lahir pada tanggal 21 Desember 1998 Kotabumi. Anak pertama dari tiga bersaudara merupakan buah cinta dari pasangan Bapak Ali Hasyim dan Ibu Devi Ariani. Adapun Riwayat pendidikan ,sebagai berikut :

1. TK Pertiwi Kotabumi Kab. Lampung Utara Lulus Tahun 2004
2. SD ISLAM IBNURUSYD Kotabumi Kab. Lampung Utara lulus tahun 2010
3. SMP NEGERI 7 Kotabumi Kab. Lampung Utara lulus tahun 2013
4. SMA NEGERI 1 Kotabumi Kab. Lampung Utara lulus tahun 2016
5. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung program strata satu (S1) Fakultas Syariah jurusan Muammalah dari tahun 2016 hingga saat ini.

Bandar lampung, 15 Juni 2020

Yang membuat,

Adam Ali Kosagie

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan menyebut nama Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang, penulis panjatkan puji syukur kehadiran-Nya yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)”. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) di Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis telah berusaha dengan segala daya dan upaya guna menyelesaikannya. Namun tanpa bantuan dari berbagai pihak penyusunan ini tidak mungkin dapat terwujud . Penulis sangat berharap skripsi ini dapat berguna dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan kita tentang ilmu dan pengalaman. Saya juga menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi namun pada akhirnya dapat melaluinya berkat adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara moral maupun spiritual. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati, pada kesempatan ini patutlah kiranya penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. KH. Khairuddin, M.H., selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
2. Bapak Khoiruddin, M.S.I dan Ibu Juhrotul Khulwah, M.S.I selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa membantu memberikan bimbingan serta arahan terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa nya.
3. Bapak Dr. H. Mohammad Rusfi, M.Ag., selaku dosen pembimbing I dan Bapak Fathul Mu'in., S.H.I., M.H.I, selaku dosen pembimbing II yang selalu memberikan masukan, saran dan bimbingannya sehingga dapat terselesaikan nya skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung dengan penuh kesabaran dan keikhlasan memberikan ilmunya kepada penulis selama di bangku kuliah. Semoga ilmu yang diajarkan bermanfaat bagi penulis di dunia dan akhirat.
5. Kepala beserta Staf Perpustakaan Pusat dan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.
6. Rekan - rekan seperjuangan dalam menuntut ilmu Mu'amalah 2016, khususnya Mu'amalah kelas B.
7. Almamater Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung tercinta. Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda

kepada semuanya. Demi perbaikan selanjutnya, saran dan kritik yang akan membangun penulis terima dengan senang hati

8. Untuk sahabatku yang selalu menemaniku mengerjakan skripsi ini dan teman-teman jurusan Muamalah angkatan 2016 yang telah mendukung dan membantu dalam penulisan skripsi ini.
9. Semua pihak yang belum tercantum, yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan, saran serta bantuan baik secara moril maupun materil sehingga skripsi ini bias terselesaikan.

Demikianlah sebuah kalimat pengantar penulis sangat membutuhkan kritikan serta saran mengenai Skripsi ini walaupun penulis mengetahui skripsi ini telah disusun secara baik. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis sangat mengharapkan adanya saran dan kritik yang sifatnya membangun untuk memberikan dorongan agar dalam pembuatan skripsi kedepannya bisa lebih baik lagi dan bermanfaat bagi kita semua. Aamiin

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Bandar Lampung, 15 Juni 2020
Penulis

Adam Ali Kosagie
NPM. 1621030289

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
ABSTRAK	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN.....	v
PENGESAHAN.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	3
C. Latar Belakang Masalah	3
D. Rumusan Masalah	7
E. Tujuan Penelitian.....	7
F. Signifikasi Penelitian.....	8
G. Metode Penelitian	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Kajian Teori.....	15
1. Sewa Menyewa (<i>Ijârah</i>)	15
a. Pengertian Sewa Menyewa	15
b. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	17
c. Rukun Dan Syarat Sewa-Menyewa	23
d. Macam-macam Sewa-Menyewa	33
e. Hak dan Kewajiban Para Pihak Sewa Menyewa	35
f. Pembatalan Dan Berakhirnya Sewa Menyewa	36
g. Hikmah Sewa Menyewa	39
2. Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung.....	42
B. Tinjauan Pustaka	45
BAB III PENYAJIAN DATA	
A. Gambaran Umum Kelurahan Tanjung Harapan.....	49
B. Praktik Sewa-menyewa Yang Terjadi di Desa Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan.....	53

BAB IV ANALIS DATA

A. Praktek Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung di Kelurahan Tanjung Harapan Kotabumi Selatan	66
B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung di Kelurahan Tanjung Harapan.....	71

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	76
B. Rekomendasi	77

DAFTAR PUSTAKA79

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Izin Penelitian/Survei

Lampiran 3 : Daftar Pertanyaan Wawancara

Lampiran 4 : Surat Keterangan Wawancara

Lampiran 6 : Blangko Konsultasi

Lampiran 7 : Hasil Turnitin



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk mempermudah mendapatkan informasi serta gambaran yang jelas dalam mengartikan kalimat judul maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang terkait dengan tujuan penelitian ini. Agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam memahami maksud dan tujuan serta ruang lingkup terhadap pokok permasalahan yang akan di bahas. Adapun judul dari skripsi ini adalah **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)”** maka penulis perlu menjelaskan istilah sebagai berikut:

1. Tinjauan

Tinjauan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hasil meninjau pandangan atau pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari).¹

2. Hukum Islam

Hukum Islam adalah hukum- hukum dan kewajibannya sudah diatur secara jelas dan jelas dalam Al-Qur'an atau hukum- hukum yang ditetapkan secara langsung oleh wahyu, misalnya kewajiban zakat, puasa, haji, *syura* dan denda *akilah*.²

¹ Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesi Edisi Kedua*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2007), h. 1078.

² Siti Mahmuda, “Reformasi Syari’at Islam, (Kritik Pemikiran ‘Abd Al-Karim)” dalam *jurnal Al- Adalah*, Vol 13, No. 1, 2016, h. 86.

3. Pengalihan Fungsi

Pengalihan Fungsi adalah perpindahan dalam suatu manfaat objek yang di ubah menjadi langkah langkah objek lainnya.³

4. Rumah

Rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia maupun hewan, tapi untuk istilah tempat tinggal yang khusus bagi hewan adalah sangkar, sarang atau kandang.⁴

5. Sewa

Sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang penjualan tidak di membatalkan.⁵

6. Warung

Warung adalah tempat menjual makanan, minuman, kelontong, dsb.⁶

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, dapat di tarik pengertian bahwa yang dimaksud dengan judul skripsi ini adalah **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)”**.

³ Wikipedia Bahasa Indonesia, “*Pengalihan fungsi*”, di akses dari <https://id.wikipedia.org/Pengalihanfungsi>, diakses pada tanggal 21 Oktober 2019 pukul 13.45.

⁴ Wikipedia Bahasa Indonesia, “*Rumah*”, di akses dari <https://id.wikipedia.org/Rumah>, diakses pada tanggal 21 Oktober 2019 pukul 13.00.

⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesi Edisi Keempat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), h.1296.

⁶ *Ibid*, h. 1557.

B. Alasan Memilih Judul

Ada beberapa alasan penulis memilih judul skripsi **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)”** yaitu sebagai berikut :

1. Sewa menyewa rumah merupakan transaksi yang lazim dilakukan oleh masyarakat antara pemilik rumah dan penyewa, namun tidak setiap masyarakat paham akan tata cara sewa menyewa secara syariat Islam.
2. Permasalahan tersebut sangat menarik untuk dikaji di bidang sewa menyewa agar kedepannya tidak ada pihak yang dirugikan baik penyewa rumah dan pemilik rumah.
3. Ingin mengetahui tata cara pengalihan fungsi rumah sewaan dalam tinjauan hukum Islam.

C. Latar Belakang Masalah

Sebagaimana diketahui pada zaman yang penuh dengan persaingan ini sudah menjadi hal biasa jika manusia melakukan berbagai transaksi bahkan memberikan pertolongan kepada orang lain. Manusia sebagai makhluk sosial tidak terlepas dari kehidupan berekonomi, berbagai konflik mengenai masalah perekonomian merupakan suatu hal yang marak ditemui serta menjadi topik perbincangan.

Peran manusia sebagai makhluk sosial dalam bidang muamalah adalah melakukan penyelesaian permasalahan yang berpedoman kepada Al-Qur'an dan Hadist. Hukum Islam mempunyai aturan-aturan yang mengatur kebutuhan

manusia dan membatasi keinginannya agar manusia itu mendapatkan apa yang dimau tanpa menimbulkan mudharat kepada orang lain.

Sewa menyewa adalah salah satu contoh hubungan manusia satu dengan manusia lainnya. Dalam sewa menyewa menyebabkan perikatan yang menghubungkan antara pihak pihak yang bersangkutan. Perikatan ini memiliki status hukum yang bertujuan menjamin pelaksanaan selama perjanjian masih berlangsung. Dengan demikian maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat karena perjanjian itu menimbulkan perikatan. Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian maka suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.

Sewa menyewa dalam fiqh disebut *Ijârah*, menurut bahasa berarti upah, ganti atau imbalan. Didalamnya terdapat pengertian yang meliputi imbalan atas pemanfaatan barang atau kegiatan. Transaksi didalamnya juga meliputi aturan baku seperti rukun, syarat maupun barang atau jasa yang menjadi objek sewa menyewa.

Ijârah terbagi menjadi dua macam, yaitu *Ijârah* yang berhubungan dengan sewa jasa dan *Ijârah* yang berhubungan dengan sewa asset atau property.⁷ Transaksi *Ijârah* dilandasi adanya perpindahan hak guna, bukan perpindahan hak milik. Dapat dikatakan konsep *Ijârah* sama dengan jual beli, tapi ada perbedaan yang terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli

⁷ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 131.

objek transaksinya barang, pada *Ijarah* objek transaksinya adalah barang maupun jasa.⁸

Ketika melakukan aktivitas, mustahil manusia bisa hidup berkecukupan tanpa hidup dengan yang lain, karna itu dikatakan bahwa pada dasarnya sewa menyewa disyariatkan berdasarkan dalam firman Allah Swt :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَىٰ اسْتَعْجِرُهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعَجَرْتُ الْقَوِيُّ ۖ أَلَمْ يَأْمُرْ

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya (Q.S. Al-Qashash: 26).

Ayat diatas adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua belah pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta termasuk salah satu bentuk saling tolong menolong yang dianjurkan agama.⁹

Ketentuannya sudah jelas, praktik pelaksanaan sewa menyewa yang terjadi di lapangan tidak selamanya sesuai dengan ketentuan. Pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat tidak sepenuhnya sesuai dengan syari'at Islam seperti yang terjadi di Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan. Perputaran ekonomi didaerah ini terbilang cukup mengikuti alur perkembangan zaman sehingga kegiatan perekonomian yang dilakukan oleh semua kalangan masyarakat baik itu sekala kecil maupun besar saling berhubungan. Salah satunya sewa menyewa rumah.

Pengalihan fungsi rumah sewa yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan, menyesuaikan

⁸ Adiwarman A. karim, *Bank Islam*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 137.

⁹ Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 29.

kebutuhan penyewa itu sendiri tidak hanya untuk tempat tinggal keluarga saja. Profesi setiap penyewa rumah tentunya berbeda beda, ada yang memiliki pekerjaan tetap ada juga yang mengandalkan usaha mandiri, oleh sebab itu untuk melunasi pembayaran sewa rumah, penyewa yang tidak memiliki pekerjaan tetap ini menggantungkan hidupnya dengan cara berdagang. Karna keterbatasan keadaan, berdagang sambil tinggal dirumah sewaan atau dapat dikatakan mendirikan warung juga menjadi hal yang biasa ditemui.

Pengaruh positif yang timbul yaitu menghemat waktu, biaya serta tenaga untuk mempermudah penyewa mengontrol usahanya karna menjadi satu dengan tempat tinggalnya. Adapun pengaruh negatif yang timbul yaitu terkadang demi kebutuhan dagang, penyewa rumah melakukan perubahan atau modifikasi kepada rumah sewaan sedemikian rupa agar menunjang keberhasilan usaha warung yang ditekuni oleh penyewa itu. Besar atau kecilnya perubahan yang dilakukan tentunya berbeda beda tergantung apa yang dibutuhkan.

Berdasarkan uraian tersebut ada praktik yang belum jelas statusnya. Status pengalihan fungsi pada rumah yang diubah ini menurut penulis mengandung sesuatu unsur yang *gharar* atau masih kurang jelas. Jika dihitung nilai perubahan rumah ini terbilang rendah atau malah membuat rumah yang sebelumnya bagus menjadi sedikit tidak layak maka pemilik rumah lah yang dirugikan. Namun sebaliknya, jika perubahan rumah yang dilakukan malah membuat rumah yang sebelumnya biasa saja menjadi lebih bagus karna perubahan rumah menggunakan material yang baik dan mahal, maka pemilik rumah diuntungkan. Inilah masalah yang sering kali ditemui jika masa sewa sudah habis atau penyewa rumah ingin pindah lokasi lain karna pergerakan

usahnya. Tidak ada aturan pasti tentang status perombakan yang sudah diterapkan di rumah sewaan ini oleh seorang penyewa yang hidupnya mengandalkan berdagang, karna mengandalkan perjanjian secara lisan yang kedepannya akan menyulitkan dalam hal pembuktian jika terdapat masalah atau ketidak seuaian pendapat. Sering kali masalah ini larut begitu saja tanpa ada penyelesaian yang memuaskan.

Berdasarkan yang telah dikemukakan diatas, hal itulah kiranya penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian tentang “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung. (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)”.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, adapun permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek pengalihan fungsi rumah sewa sebagai warung di masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap pengalihan fungsi rumah sewa di masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Setelah identifikasi terhadap masalah- masalah yang ada, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung di Masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan.

2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung di Masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan.

F. Signifikasi Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini:

- a) Secara teoritis, bagi masyarakat penelitian ini dapat membantu memberikan informasi, bahan referensi, serta memberikan pemahaman terkait dengan masalah, Pengalihan Fungsi Rumah sewaan sebagai warung yang terjadi di tengah-tengah masyarakat. Selain itu juga diharapkan menjadi stimulus bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.
- b) Secara praktis, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah Universitas Islam Raden Intan Lampung.

G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah langkah sistematis.¹⁰ Sedangkan penelitian adalah suatu upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dengan sabar, hati-hati dan sistematis untuk mengwujudkan kebenaran.¹¹ Agar sistematis dan akurat dalam pencapaian tujuan dari

¹⁰ Husain Usman, Purnomo Setiadi Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008), h. 41.

¹¹ Mardalis, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004), h. 24.

penelitian ini maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dan beberapa pertimbangan. *Pertama*, menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kebanyakan jamak. *Kedua*, metode ini menyajikan secara langsung haikiat hubungan antara peneliti dengan responden. *Ketiga*, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.¹²

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Menurut jenisnya, penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian yang langsung dilakukan dilapangan atau pada responden.¹³ Penelitian lapangan ini pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara spesifik dan realistis tentang apa yang sedang terjadi di tengah-tengah masyarakat mengenai praktik pengalihan rumah sewa sebagai di Masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan. Selain penelitian lapangan, dalam penelitian ini juga menggunakan penelitian pustaka (*Library Research*), sebagai pendukung dalam melakukan penelitian baik berupa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian terdahulu.

b. Sifat Penelitian

Menurut sifatnya, penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu metode yang

¹² Susiadi AS, *Metodelogi Penelitian*, (Bandar Lampung: Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung, 2014), h. 3.

¹³ *Ibid*, h. 9.

dalam meneliti suatu objek bertujuan membuat deskriptif, gambaran atau lukisan secara sistematis dan objektif mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, ciri-ciri, serta hubungan antara unsur-unsur yang ada atau fenomena tertentu.¹⁴ Dalam penelitian ini akan dideskripsikan tentang bagaimana praktik pengalihan rumah sewa sebagai warung ditinjau dari Hukum Islam.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

a. Data Primer (*Primary Data*)

Data primer adalah data yang di peroleh langsung dari responden atau objek yang di teliti.¹⁵ Dalam hal ini data tersebut diperoleh dari pemilik rumah dan penyewa rumah

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkandari sumber-sumber yang telah ada. Sumber ini bersifat membantu atau menunjang untuk melengkapi dan memperkuat serta memberikan penjelasan mengenai sumber data primer.¹⁶ Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian.

¹⁴ Kaelan, *Metodelogi Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*, {Yogyakarta: Paradigma, 2015), h. 58.

¹⁵ Pabundu Tika Muhammad, *Metodelogi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 57.

¹⁶ Sugion, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 218.

3. Populasi dan Sample

a. Populasi

Suharsimi Arikunto mengatakan bahwa populasi merupakan keseluruhan dari subjek penelitian.¹⁷ Keseluruhan objek yang diteliti yaitu seperti manusia, benda-benda, pola sikap, tingkah laku dan sebagainya yang menjadi objek penelitian. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah 8 orang pemilik rumah sewadan orang penyewa rumah Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan.

b. Sample

Sample menurut Suharsimi Arikunto adalah sebagai atau wakil populasi yang diteliti. Jadi dikarenakan populasi yang diambil dalam penelitian ini kurang dari 100 maka penelitian ini menggunakan penelitian populasi. Untuk menentukan jumlah sample dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* yaitu sample yang terpilih dengan cermat sehingga relevan. Adapun kriteria yang digunakan untuk memilih sample adalah:

- 1) Pemilik rumah
- 2) Penyewa rumah

Dengan adanya kriteria diatas maka sample yang digunakan yaitu berjumlah 8 orang sebagai pemilik rumah dan penyewa rumah yang terbagi 4 orang sebagai pemilik rumah dan 4 orang sebagai penyewa rumah di Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan .

¹⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 188.

4. Pengumpulan Data

Sebagai usaha dan langkah dalam menghimpun data untuk penelitian ini maka digunakan beberapa metode, yaitu:

a. Interview

Interview (wawancara) adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan (lokasi).¹⁸ Interview atau wawancara dalam penelitian ini, pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada para pelaku pemilik rumah sewa dan penyewa rumah tersebut.

b. Observasi

Observasi (pengamatan) adalah alat pengumpulan data yang dilakukan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki.¹⁹ Observasi yang dilakukan yaitu dengan mengamati mekanisme praktik pengalihan rumah sewa sebagai warung di Masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan .

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses mencari data mengenai hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan masalah variabel yang berbentuk catatan, gambaran, majalah, surat kabar, atau karya-karya monumental dari seseorang.²⁰ Dokumentasi dalam penelitian ini dilakukan dengan memfotocopy atau foto menggunakan camera tangan untuk dokumentasi yang bersifat remi.

¹⁸ Abdul Kodir Muhammad, *Hukum Dan Penentuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), h. 86.

¹⁹ Cholid Nakburo, *Abu Achmadi, Metode Penelitian*, {Jakarta: Bumi Aksara, 2005), h. 70.

²⁰ Bambang Sugiono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h. 38.

5. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu setelah semua data terkumpul baik lapangan maupun perpustakaan kemudian diolah secara sistematis sehingga menjadi hasil pembahasan dan gambaran data.

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu pengecekan atau pengoreksian data yang telah terkumpul.
- b. Rekontruksi data (*reconstructing*), yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, sesuai logika dan mudah di pahami.
- c. Sistematis data (*sistemizing*), yaitu menetapkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah/variable penelitian.

6. Analisis Data

Analisis data adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang dapat diamati. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini dikaji dengan menggunakan metode kualitatif yang disesuaikan dengan topik penelitian yaitu sewa menyewa rumah sebagai warung ditinjau dari tinjauan hukum Islam yang akan diolah dengan metode deskriptif analisis. Metode deskriptif analisis yaitu metode pengumpulan fakta melalui interpretasi yang tepat, metode penelitian ini bertujuan untuk mempelajari permasalahan yang timbul dalam masyarakat, termasuk di dalamnya hubungan masyarakat, kegiatan, opini serta proses yang tengah berlangsung dan pengaruhnya terhadap fenomena tertentu dalam masyarakat. Maksudnya bahwa analisis ini bertujuan untuk mengetahui praktik

pengalihan rumah sewa sebagai warung di liat dari Tinjauan Hukum Islam, dengan tujuan agar dapat menambah pemahaman dan pengetahuan.

Penulis menganalisa menggunakan pendekatan berfikir deduktif dan induktif. Berfikir deduktif yaitu cara analisis dari kesimpulan umum yang diuraikan menjadi contoh-contoh konkrit atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan. Metode deduktif diawali dengan sebuah teori dan kemudian dibuktikan dengan pencarian fakta, sedangkan berfikir induktif adalah metode yang digunakan dengan bertolak dari khusus ke umum.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Sewa Menyewa (*Ijârah*)

a. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut bahasa (etimologi), sewa menyewa berarti *Al-‘iwadl* (عوض) yang artinya ganti atau upah (imbalan).²¹ Sewa menyewa merupakan suatu istilah yang sering dipergunakan oleh masyarakat dalam usaha bersama yang ada kaitannya untuk mendapatkan keuntungan yang akan diperoleh berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang akan melakukan perjanjian.

Sewa menyewa dalam Islam diistilahkan dengan *al-ijarah* yang berarti balasan, tebusan atau pahala.²² Menurut bahasa, *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang artinya adalah *iwad* dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai ganti dan upah. Sedangkan menurut syara’ berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu pula.²³ Secara termologi para ulama berbeda beda dalam mendefinisikan sewa menyewa, antara lain sebagai berikut :²⁴

➤ Menurut ulama Hanafiyah, sewa menyewa adalah

²¹ Khumedi Ja’far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), h. 133.

²² Maftuh Ahnan, *Kamus Arab Al-Misbah*, (Jakarta: Galaxy, t.t), h. 112.

²³ Moh Saifullah Al-Aziz, *Fiqh Islam Lengkap (Pedoman Hukum Ibadah Umat Islam dengan Berbagai Permasalahan)*, (Surabaya: Terbit Terang), h. 117.

²⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2017), h. 315.

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعَوَضٍ هُوَ مَالٌ²⁵

“*ijârah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta”.

➤ Menurut ulama Malikiyah, sewa menyewa adalah:

الْإِجَارَةُ... عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ
غَيْرِ نَاشِئٍ عَنِ الْمَنْفَعَةِ²⁶

“*Ijârah*... adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat”.

➤ Menurut Syafi’iyah, sewa menyewa adalah:

وَحَدُّ عَقْدِ الْإِجَارَةِ : عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مُقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَائِلَةً
لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ²⁷

“Definisi akad *ijârah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu”.²⁸

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang

²⁵ Muhammad bin Abu Bakar As-Sarakhsi, *Al-Mabsuth*, Juz 6, CD Room, Al-Fiqh ‘ala Al- Madzahib Al-Arba’ah, Silsilah Al- ‘Ilm An-Nafi’, Seri 9, Al-Ishdar Al- Awwal, 1426 H, h. 319.

²⁶ Ali Fikri, *Al-Muamalat Al-Maddiyyah wa Al-Adabiyyah*, Mushthafa Al-Babiy Al-Halabiy, Mesir, cet. I, 1358 H, hlm. 85.

²⁷ Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, *Kifayah Al-Akhyar fi Hilli Ghayah Al-Ikhishar*. Juz 1, Dar Al-‘Ilmi, (Surabaya: t.t.), h. 249.

yang menyewakan dan orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai pembayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu. Atau bisa juga di simpulkan dengan mengambil manfaat suatu benda. Jadi, benda tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Dalam hal ini, dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.²⁹

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa

1) Al-Qur'an

Al-Qur'an secara bahasa berarti bacaan sedangkan selain kata Al-Quran ada juga sebutan bagi Al-Qur'an yaitu al-Kitab menurut bahasa al-kitab adalah tulisan sesuatu yang tertulis tetapi sudah jadi umum di dalam ajaran Islam untuk nama Al-Qur'an, yaitu kalam Allah SWT.³⁰ Al-Quran adalah satu-satunya pesan samawi yang mampu menjaga orisinalitasnya sepanjang sejarah.³¹ Al-Quran juga mempunyai landasan kuat dalam sewa menyewa sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia, terdapat sejumlah ayat Al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli, diantaranya yaitu:

a) Firman Allah dalam surat At-Thalaq (65) ayat 6:

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...

²⁹ Suhrawadi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonom Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 155-156.

³⁰ Ahmad Sanusi dan Sohari, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2015), h. 15.

³¹ Hadi Ma'rifah, *Sejarah Al-Qur'an*, (Jakarta: Al-Huda, 2007), h. 1.

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya” (Q.S At-Thalaq:6).

b) Firman Allah dalam surat Al-Qashash (28) ayat 26 dan 27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنْ خَيْرَ مَنْ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ
تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ ^ط فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ^ط وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ
عَلَيْكَ ^ج سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya: “26. Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".
27. Berkatalah dia (Syuaib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik". (Q.S Al-Qashash 26-27).

c) Firman Allah dalam surat Q.S Al-Baqarah (2) ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ^ج
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ^ج
فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ^ج
فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ

فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْعَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan

janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu. Bermuamalah ialah seperti berjualbeli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya.”

- d) Hukum Perjanjian Islam adalah hukum yang memandang suatu persoalan/akad sebagai sesuatu yang sangat penting tanpa perjanjian yang benar dan shahih sebuah perjanjian (kontrak)/akad tidak menjadi sah dan tidak halal dalam mata agama, karena pentingnya maka akad dijelaskan di dalam Al Qur'an seperti tertuang di dalam Firman Allah dalam Q.S An Nisa' ayat 29 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

2) Al- Sunnah

Al-Sunnah, menurut bahasa adalah cara atau sistem,³² baik cara Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam dan bentuk *qaul* (ucapan), *fi'il* (perbuatan), *taqrir* (penetapan), atau juga lawan dari bid'ah. Definisi sunnah yang dibawakan dalam hadist sewa menyewa yaitu:

³² Ahmad Sanusi dan Sohari, *Ushul Fiqh*..., h. 44.

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحْبِفَ عَرْقُهُ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه).³³

Artinya: “Dari Abdillah bin Umar ia berkata, berkata Rasulullah Saw: berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering” (H.R. Ibnu Majah).

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ

عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحُجَّامَ أَجْرَهُ.³⁴

Artinya: “Dari Ibnu Abbas berkata: Nabi berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya”. (H.R. Al-Bukhari)

عَنْ عُرْوَةَ بْنِ الزُّبَيْرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوْجَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ

عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَتْ: وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو

بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ هَادِيًا خَرِيتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ

³³ Muhammad bin Isma'il Al-Kahlani, *Subuh As-Salam, Juz 3*, Maktabah Mushthafa Al-Babiy Al-Halabiy, Mesir, cet. IV, 1960, h. 81.

³⁴ Muhammad bin Isma'il Al-Bukhari, *Matan Al-Bukhari Masykul Bihasyiyah As-Sindi, Juz 2*, Dar Al-Fikr, Beirut, t.t., h. 36.

فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاِحِلَتَيْهِمَا وَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاِحِلَتَيْهِمَا

صُبْحَ ثَلَاثٍ.³⁵

Artinya: “Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah ra. Istri Nabi berkata: Rasulullah dan Abu Bakar menyewa seseorang laki-laki dari suku Bani Ad-Dayl, petunjuk jalan yang mahir, dan ia masih memeluk agama orang kafir Quraishy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di Gua Tsaur dengan kendaraan mereka setelah tiga hari pada pagi hari Selasa”. (H.R. Al-Bukhari)

3) *Ijma*

Selain Al-Quran dan Sunnah, dasar hukum *ijarah* adalah *ijma*. Umat islam pada masa sahabat telah ber-*ijma* bahwa *ijarah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia, semua Ulama sepakat dan tidak ada seorang ulama yang membantah kesepakatan *ijma* ini. Sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.³⁶

Dasar hukum diatas maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karna dasar hukum tersebut merupakan sumber sumber hukum Islam yang utama. Berdasarkan beberapa dasar di atas kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karna pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karna itu, manusia antara satu dengan yang lainnya selalu terkait dan selalu membutuhkan, dan sewa menyewa salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

³⁵ *Ibid.*, Juz 2, h. 33.

³⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 117.

c. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa

1) Rukun Sewa Menyewa

Sebagai sebuah transaksi umum sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lain. Menurut jumhur Ulama rukun sewa menyewa ada empat macam, yaitu :

a) Dua pihak yang melakukan akad

Didalam istilah hukum Islam orang yang menyewa disebut dengan *Mu'jir*, sedangkan orang yang menyewakan disebut *Musta'jir*. Kedua belah pihak yang melakukan akan merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa.³⁷

Orang yang berakal Ijarah juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.³⁸

b) Adanya akad (ijab dan qobul)

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab "*Al 'aqdu*" yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan, sedangkan menurut istilah akad adalah menyambung, mengikat atau mempertemukan. Tindakan atau mempertemukan kehendak itu dilakukan melalui ucapan, tulisan, isyarat,

³⁷ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi*..., h. 157.

³⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*..., h. 117.

perbuatan atau cara lain, yaitu pihak yang satu menyatakan kehendaknya dan pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sebagai tanggapan terhadap kehendak pihak utama. Pernyataan kehendak pertama dinamakan Ijab dan pernyataan kehendak kedua sebagai jawaban terhadap pernyataan kehendak pertama yang dinamakan Qobul. Pernyataan kehendak dalam bentuk Ijab dan Qobul inilah yang menjadi rukun akad menurut Islam, dan disebut juga sighat akad atau formulasi akad.³⁹

Akad adalah sesuatu perikatan antara Ijab dan Qobul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat hukum pada objeknya. Agar Ijab dan Qobul benar benar mempunyai akibat hukum, maka diperlukan adanya syarat yakni : Ijab dan Qobul oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz, yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan.

c) *Ujrah* (imbalan)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat tersebut disebut *Ujrah*. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *Ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.

Para ulama telah menetapkan syarat *Ujrah* sebagai berikut:⁴⁰

³⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 124.

⁴⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*...., h. 118.

- (a) Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui. Jika *ûjrah* tersebut berupa tanggungan maka *ûjrah* harus disebutkan ketika akad dan kedua belah pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat *ûjrah* tersebut.
- (b) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijârah*, seperti upah sewa menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.

d) Objek Sewa Menyewa

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini :

- (a) Hendaknya barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- (b) Hendaknya benda yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaannya.
- (c) Manfaat dan benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara bukan hal yang dilarang.
- (d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal zatnya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Objek *Ijârah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*. Oleh sebab itu para Ulama fiqh sepakat menyetakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang Islam tidak boleh

menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka objek sewa menyewa dalam contoh di atas merupakan menukar maksiat.⁴¹

2) Syarat Sewa Menyewa

Masing masing rukun (unsur) yang membentuk akad diatas memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum Islam, syarat syarat yang dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad (*Syuruth al-In'iqad*). Adapun syarat macam-macam syarat yang dimaksud, yaitu :

a) Bagi penyewa dan yang menyewakan

Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah *baligh* dan berakal (menurut mazhab syafi'I dan Hanbali). Dengan demikian apabila pihak yang berakat belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyiz* boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan dari walinya.⁴²

⁴¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pramata, 2000), h. 233.

⁴² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 231.

Sewa-menyewa tidak boleh adanya unsur paksaan, namun harus merupakan keinginan mereka sendiri, selain itu juga sewa menyewa itu hendaklah dilakukan dengan suka sama suka antara keduanya. Dengan demikian akad sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang-orang yang dipaksakan untuk melakukannya bukan atas dasar kemauannya sendiri adalah tidak sah.

b) Adanya kerelaan kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau didalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.⁴³ Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa dalam melaksanakan sewa menyewa, pihak-pihak yang akan melakukan harus berdasarkan kerelaan hati tanpa adanya paksaan dari pihak lain.

⁴³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Cet. III, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 53.

c) Upah atau imbalan

Upah atau imbalan dalam akad sewa mmenyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari

Fiqh sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. Karna merupakan pembayaran harga manfaat.⁴⁴

d) Objek sewa

Objek sewa menyewa adalah benda yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa terjadi. Perjanjian sewa menyewa dianggap sah jika jasa yang menjadi objek sewa memenuhi syarat yang ditetapkan, yaitu:

(a) Kondisi barang bersih

Kondisi barang bersih berarti bahwa barang yang dipersewakan bukan benda yang diharamkan

(b) Dapat dimanfaatkan

Berarti pemanfaatan benda bukan untuk kebutuhan konsumsi tapi nilai benda tidak berkurang (permanen).

⁴⁴ Sayyid Sabieq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, (Beirut: Dar Al-Kutb Arabiah, 1971), h. 177-178.

(c) Milik orang yang melakukan akad

Milik orang yang melakukan akad berarti bahwa orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa atas sesuatu barang adalah pemilik sah atau mendapat izin pemilik barang tersebut.

(d) Mampu menyerahkan

Mampu menyerahkan berarti bahwa pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek sewa menyewa sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang pada penyewa.

(e) Mengetahui

Mengetahui berarti melihat sendiri keadaan barang baik tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

(f) Barang yang diakadkan ada ditangan

Perjanjian sewa menyewa atas suatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang mempersewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian.⁴⁵

Objek *al-Ijârah* itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu, ulama fiqh sepakat

⁴⁵ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Cet. I, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993), h. 226-228.

menyatakan bahwa tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah, maka langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah itu masih berada ditangan orang lain, maka akad *al-Ijârah* hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering, sehingga membawa mudarat bagi penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.⁴⁶

Sedangkan dalam keputusan fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dengan No:09/DSN-MUI/IV/2000, bahwa rukun dan syarat *ijarah* ialah:⁴⁷

- (1) *Sighat ijârah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- (2) Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa
- (3) Obyek akad *ijârah* adalah:
 - a) Manfaat barang dan sewa; atau
 - b) Manfaat jasa dan upah

⁴⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 233.

⁴⁷ Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 *Tentang Pembiayaan Ijarah*, h.3.

DSN MUI dalam fatwa yang sama juga memberikan keputusan terkait ketentuan obyek *ijârah*, yaitu:⁴⁸

- a) Obyek *ijârah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa
- b) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
- c) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
- d) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah
- e) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jabalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Lembaga Keuangan Syar'ah (LKS) sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
- h) Pembayaran sewa atau upah boelh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.

Adapun ketentuan pengembalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut :⁴⁹

⁴⁸ Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 *Tentang Pembiayaan Ijarah*, h.3.

- a) Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
- b) Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, misalnya sewa menyewa rumah.
- c) Jika yang menjadi objek sewa menyewa adalah barang berwujud, seperti tanah. Maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman sewa di atasnya.

Apabila objek sewa menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad Ijarah batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Jika kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhi haknya manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.

Demikian juga apabila barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggung jawab

⁴⁹ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet. I, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h.

atas pelakunya dan pada sisi lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.⁵⁰

d. Macam-Macam Sewa Menyewa

Sewa menyewa dibagi oleh ulama fiqh menjadi dua macam yaitu :

1) Bersifat manfaat

- a) Manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- b) Objek *Ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad *Ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c) Objek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara' misalnya menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain lain.
- d) Objek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.
- e) Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat yang pengurangan sifatnya.

⁵⁰ *Ibid*, h. 189.

2) Bersifat Pekerjaan

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Perbuatan itu harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari/ seminggu/ sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal *Ijarah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan memperkerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.
- b) Pekerjaan yang menjadi objek *Ijarah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta'jir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *Ijarah mu'adzin*, imam dan pengajar Al-Qur'an, menurut fuqaha Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan *taqarrub* (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'iy melakukan *Ijarah* dalam hal hal tersebut boleh. Karna berlaku kepada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.⁵¹

⁵¹ Ghufroon A. Mas adi, *Fiqih Muamalah Konstatual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 183-185.

e. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian atau akad termasuk akad sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnyadibawah ini akan dijelaskan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa.

- 1) Pihak pemilik objek perjanjian sewa-menyewa atau pihak menyewakan.
 - a) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
 - b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - c) Memberikan kepada penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
 - d) Menanggungkan semua kepada penyewa, apabila ada barang yang rusak dari barang yang disewakan.
 - e) Berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
 - f) Menerima kembali barang objek perjanjian di akhir masa sewa.
- 2) Pihak Penyewa
 - a) Wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang diprasangkakan berhubungan dengan keadaan.
 - b) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
 - c) Berhak menerima manfaat dari barang yang disewakannya.

- d) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat barang yang disewa.
- e) Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa

Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi. Dalam konteks sewa-menyewa ini berupa memberikan sesuatu (memelihara barang sewa/ membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan, bagi penyewa adalah menjadi bapak rumah yang baik),

Penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain diluar yang diperjanjikan, sedangkan bagi yang menyewakan dilarang selama waktu sewa mengubah wujud atau tataan barang yang disewakan).

Adanya wanprestasi bisa menyebabkan adanya pembatalan perjanjian, dan dalam hal tertentu bisa menimbulkan tuntutan ganti kerugian baik pihak yang dirugikan. Dapat pula ada tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian sekaligus.⁵²

f. Pembatalan Dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karna termasuk perjanjian timbak balik.

⁵² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), h. 73-74.

Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (pasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan dan dasar yang kuat.⁵³

Adapun hal hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa adalah disebabkan hal hal sebagai berikut:

1) Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak pihak penyewa itu sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.⁵⁴

2) Rusaknya barang yang disewakan

apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan

⁵³ Suhrawrdi K. Lubis, *Hukum Ekonomi*...., h. 148.

⁵⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian*...., h. 148.

lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa.⁵⁵

3) Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakai oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berrakhir. Namun jika terdapat uzhur yang mencegah pasakh, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.⁵⁶

4) Adanya uzur

Uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagai mestinya. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.

⁵⁵ *Ibid*, h. 58.

⁵⁶ Sayyid Sabieq, *Fiqh Sunnah*...., h. 285.

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.

Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.

Keadaan barang atau benda dijual oleh pemiliknya, maka akad sewa menyewa tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian hanya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habis tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.⁵⁷

g. Hikmah Sewa Menyewa

Akibat hukum dari sewa menyewa adalah jika sebuah akad sewa menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang disepakati. Setelah itu masing-masing

⁵⁷ D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopesi Hukukum Islam*, Cet. IV, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), h. 663.

mereka halal menggunakan barang yang pemiliknya dipindahkan tadi di jalan yang dibenarkan.⁵⁸

Orang yang terjun di dunia perniagaan, berkewajiban mengetahui hal hal yang dapat mengakibatkan sewa menyewa itu sah atau tidak (*fasid*). Maksudnya, agar muamalah berjalan sah dan segala sikap dan tindakannya jauh dari penyimpangan penyimpangan yang merugikan pihak lain. Tidak sedikit umat Islam yang mengabaikan mempelajari seluk beluk sewa menyewa yang dipandang oleh Islam mereka tidak peduli kalau yang disewakan barang yang dilarang atau melakukan unsur unsur penipuan. Yang diperhitungkan, bagaimana dapat meraup keuntungan yang banyak, tidak peduli ada pihak lain yang dirugikan. Sikap seperti ini merupakan kesalahan besar yang harus diupayakan pencegahannya, agar umat Islam yang menekuni dunia usaha perniagaan dapat membedakan mana yang boleh mana yang dilarang dan dapat menjauhkan diri dari segala yang Subhat.

Sewa menyewa merupakan bentuk keluwesan dari Allah SWT untuk hamba-hambanya. Karna semua manusia mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan dan papan. Kebutuhan kebutuhan primer tersebut akan terus melekat selama manusia masih hidup. Padahal, tidak seorang pun dapat memenuhi kebutuhannya sendiri. Sebab itulah Islam mengatur pola interaksi (bermuamalah) dengan sesamanya. Diantara sebab sebab dan dasar dasar yang telah tetap, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun ialah

⁵⁸*Ibid*, h. 53.

segala yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.⁵⁹

Muamalah sewa menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karna itulah maka syari'at Islam membenarkannya. Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa harus melakukan pembelian barang, karena jumlah uangnya terbatas, misalnya menyewakan rumah kepada orang yang membutuhkan tempat tinggal dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan lainnya.

Harga rumah yang tak terjangkau bagin setiap orang dan tidak semua orang dapat membeli rumah, namun demikian setiap orang dapat memanfaatkan rumah tersebut dengan jalan menyewa. Demikian juga banyak rumah yang kosong tidak berpenghuni dikarenakan pemilik rumah tidak mampu untuk mengurusnya. Apabila rumah itu dibiarkan menganggur oleh pemiliknya, maka seolah olah menelantarkan rahmat yang diberikan Allah kepadanya, untuk itu dengan jalan disewakan kepada orang lain sama saja telah memberikan pertolongan bagi orang yang menyewa. Karena sejatinya orang yang menyewa merupakan orang yang membutuhkan barang tersebut, dan juga akan menumbulkan toleransi dalam hal ekonomi.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa sewa menyewa ini mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan sehari hari mulai zaman *jahiliyyah* hingga zaman modern seperti saat ini. Kita tidak dapat

⁵⁹ M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Cet. I, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), h. 427.

membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa menyewa ini tidak diperbolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa menyewa diperbolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan hak untuk melaksanakan sewa menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual belikan manfaat suatu barang.⁶⁰

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian jual beli, merupakan transaksi yang bersifat konsesual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya (*ujrah*).⁶¹

2. Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung

Pengalihan fungsi adalah perubahan fungsi sebagian atau keseluruhan kawasan lahan dari fungsi semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. pengalihan fungsi juga dapat di artikan sebahagi perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan dan kebutuhan penduduk yang makin bertambah

⁶⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*..., h.199-200.

⁶¹ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: CV Diponegoro, 1998), 319-320.

jumlahnya dan meningkatkan tututan akan mutu kehidupan yang lebih baik.⁶²

Maka dari itu ada beberapa faktor yang dapat menjadikan perubahan fungsi sebuah bangunan rumah tinggal sewa sebagai warung, diantaranya adalah:⁶³

a) Faktor Sosial Budaya (Gaya Hidup)

Faktor sosial budaya yang terjadi pada suatu daerah dapat mengakibatkan perubahan fungsi sebuah bangunan. Masuknya masyarakat baru dengan keadaan sosial yang berbeda, menurut pemenuhan kebutuhan yang berbeda pula. Perubahan fungsi dilakukan untuk memenuhi kebutuhan orang baru tersebut.

b) Faktor Sejarah

Bangunan bersejarah mengandung nilai-nilai yang harus di lestarikan, tetapi seringkali fungsi awal bangunan tersebut tidak sesuai dengan kondisi keadaan masa kini. Fungsi baru harus di tempatkan pada bangunan tersebut agar bangunan tetap digunakan dan terawat.

c) Faktor Ekonomi

Gejolak perekonomian dapat meyebabkan sebuah bangunan berubah fungsi, ketika Indonesia dilanda krisis moneter di tahun 1998, banyak bangunan yang berubah fungsi menjadi tempat usaha dengan harapan dapat meraih keuntungan.

⁶² Eka Fitrianiingsih, Skripsi: *Tinjauan terhadap Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian (permukiman) di kecamatan tomoni kabupaten luwu timur*, (Makassar: Universitas Hasanudin, 2017), h. 15-16.

⁶³ Adisti Ananda Yusuff, "Pengalihan Fungsi Pada Rumah Tinggal Menjadi Factory Outlet Di Bandung", *Jurnal Senada*, Vol. 3 (Maret 2020), h. 464-465.

Faktor ekonomi merupakan salah satu faktor yang dapat menjadikan perubahan atau pengalihan fungsi pada rumah sewa sebagai warung. Hal ini dikarenakan, banyak masyarakat di sekitar rumah sewa tersebut yang membutuhkan keperluan pangan rumah tangga. Sehingga hal tersebut menguntungkan bagi penyewa rumah untuk membuka warung di rumah sewaan tersebut.

Menurut fiqh bahwa prinsip dasar dalam transaksi muamalah dan persyaratannya yang terkait dengannya adalah boleh selama tidak dilarang oleh syariah atau bertentangan dengan dalil (nash) syariah.

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلَّا بَاحَةٌ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ لِعَلَّتْ حَرْمَتُهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”⁶⁴

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدِّمٌ عَلَى جَلِّبِ الْمَصَالِحِ

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”⁶⁵

Oleh karena itu hukum sewa menyewa dalam peraktiknya harus memenuhi rukunnya, yaitu adanya ijab dan qabul dalam kesepakatan disertai dengan suka dengan suka antara mu’jir dan musta’jir. Dalam pengalihan fungsi rumah sewa yang di jadikan warung menjadi bentuk

⁶⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 180.

⁶⁵ Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Ijarah*, h. 2-3.

lain dari sebuah kesepakatan bersama, maka dari itu membuat hubungan antara mu'jir dan musta'jir cenderung tidak baik dan merusak tatanan rumah sewaan milik mu'jir, hal tersebut di jelaskan dalam sebuah ayat:

Dalam Al-Qur'an surat Al-A'raf ayat 56, Allah Swt berfirman

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ

رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾

Artinya: Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan Berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah Amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.

B. Tinjauan Pustaka

Setelah melakukan telaah terhadap beberapa penelitian. Ada beberapa sumber yang memiliki keterkaitan dan penelitian yang dilakukan.

1. Sumber penelitian yang berhasil peneliti temukan adalah penelitian dari Moch Badrus Soleh yang berjudul “Analisis hukum Islam terhadap alih fungsi rumah kontrakan untuk bisnis di jemur wonosari Surabaya” penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik sewa menyewa rumah yang di alih fungsikan sebagai lahan bisnis oleh penyewa rumah. Sedangkan dalam metode penelitian adalah metode kualitatif dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa praktik yang dilakukan oleh penyewa rumah tersebut melanggar perjanjian yang sudah disepakati oleh pemilik rumah tersebut untuk dialih fungsikan menjadi indent kos (kos harian) untuk mendapatkan keuntungan tanpa persetujuan pemilik rumah tersebut, maka dari ini praktik sewa menyewa rumah kontrakan di Jemur Wonosari ini tidak sah. Hal ini di karenakan dalam rukun ijarah yakni pada sighat (ijab dan qabul).

2. Penelitian selanjutnya yang berhasil ditemukan adalah penelitian dari Rukhan Fadoli “Tinjauan hukum Islam terhadap alih fungsi pengelolaan tanah dalam sewa tanah” penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek sewa menyewa tanah lahan pertanian yang di alih fungsi di desa Wringinjenggut tersebut. Sedangkan dalam metode penelitian menggunakan metode kualitatif. Teknik pengumpulan data melalui observasi dan interview.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa para pihak sewa tanah lahan pertanian di desa Wringinjenggut telah memenuhi ketentuan hukum Islam, baik tertulis dan lisan dengan perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik dan penyewa lahan. Meskipun demikian dalam praktek terdapat pengalihan alih fungsi lahan tidak sesuai denga kesepakatan awal yaitu, untuk diambil material tanah sebahagi bahan produksi batu bata. Penggunaan tanah untuk produksi batu bata tersebut merupakan sebbuah kebiasaan para petani saat memasuki musim kemarau yang bertujuan sebagai usaha untuk memberikan tambahan

penghasilan. Maka dari sudut pandang penulis terkait alih fungsi lahan tanah sewaan tersebut masih sah dilaksanakan karena pemilik tanah tidak mempermasalahkan hal tersebut. Karena dalam hal ini akad sewa menyewa yang dilakukan di desa Wringinjenggot merupakan bentuk muamalah yang berdasarkan *urf* (tradisi/kebiasaan).

3. Penelitian selanjutnya yang berhasil ditemukan adalah penelitian dari Khozainul Ulum “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan Area Publik Sebagai Lapak Perdagangan PKL” metode yang digunakan adalah kualitatif dalam bentuk deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, observasi langsung.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa alih fungsi trotoar sebagai tempat berdagangnya para PKL yang berjualan yang secara pribadi menyelewengkan, karena pada umumnya trotoar diperuntukan bagi para penjalan kaki. Hal ini sudah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2009 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan. Dalam hal ini perjanjian tersebut telah menyalahi aturan perundang-undangan. Maka dari tinjauan hukum Islam haram hukumnya.

Berdasarkan beberapa skripsi di atas memiliki kesamaan topik dengan penelitian yang dilakukan dalam skripsi yaitu sama-sama membahas tentang pengalihan fungsi yang tidak sesuai dengan kesepakatan. meskipun telah disebutkan penelitian dengan tema yang

serupa dengan penelitian yang peneliti lakukan, akan tetapi mengingat, subjek, objek, dan tempat penelitian berbeda, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tinjauan hukum islam tentang pengalihan fungsi rumah sewa sebagai warung yang terjadi di Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan.

